

**Geom. BOLITI MANUELA**

Via Don Z. Iodi, 5 - 42100 Reggio Emilia  
telefono 0522.432611 FAX 0522.453123  
cell. 338.4932255 e.mail boliti@interfree.it

**PERIZIA DI STIMA**  
**Concordato preventivo N°3/2012**  
**PRELIMINARE NOVELLARA**  
**“AREA PUA ARMONIA”**  
**Immobili posti in comune di Novellara - via Cartoccio**  
**Inserite al foglio catastale 43, particelle 559, 560, 564, 566, 952.**  
Esperto estimatore designato: **geom. Manuela Boliti**



**0-SOMMARIO**

|   |          |
|---|----------|
| <b>0-SOMMARIO</b> .....   | <b>1</b> |
| <b>1- OPERAZIONI PRELIMINARI E DEFINIZIONI</b> .....                  | <b>2</b> |
| <b>2- DATI CATASTALI - PROPRIETA'</b> .....                           | <b>2</b> |
| <b>3- UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA</b> .....               | <b>3</b> |
| <b>4- GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE - LOTTI</b> ..... | <b>3</b> |
| <b>5- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI</b> .....                            | <b>3</b> |
| <b>6- REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA</b> .....                       | <b>3</b> |
| <b>7- CRITERI DI STIMA ADOTTATI ED ASPETTI ECONOMICI</b> .....        | <b>3</b> |
| <b>8- IL PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO</b> .....                    | <b>3</b> |
| <b>9- ELENCO ALLEGATI</b> .....                                       | <b>5</b> |

BOLITI Geom. MANUELA

## 1- OPERAZIONI PRELIMINARI E DEFINIZIONI

### Dati del Concordato:

Concordato preventivo ammesso in data 11.04.2012 al ricorso depositato il 12.03.12 da COOPERATIVA MURATORI DI REGGIOLO Società Cooperativa con sede in Reggiolo, via G. di Vittorio n.2. CF 00124610353; commissarie giudiziali nominate dott. Federica Lenzini e dott. Anna Spaggiari.

**Data del sopralluogo:** 29/06/2012

**Eventuali elementi utili:** lo scrivente ha acquisito e studiato tutto il materiale tecnico allegato alla richiesta di concordato e relativo all'immobile oggetto di perizia.

Successivamente ha effettuato sopralluogo in cui è stato accompagnato da tecnico in possesso delle chiavi, messo a disposizione delle Commissarie Giudiziali; effettuate successivamente le indagini, le ricerche e gli accertamenti ritenute utili ai fini della perizia, limitatamente a quanto possibile con i tempi brevissimi concessi per il deposito dell'elaborato di stima, è stata redatta valutazione del bene nell'ottica di dismissione dello stesso in arco temporale di anni 3-6 come previsto dal concordato, considerando pertanto superabile il momento di assenza di liquidità attuale e la conseguente fortissima crisi del settore immobiliare.

### Definizioni:

Per **VALORE DI MERCATO DEL BENE** si è inteso il più probabile prezzo di trasferimento della proprietà descritta, offerta sul libero mercato per un periodo congruo a quello ragionevolmente sufficiente per reperire compratore edotto sui possibili usi e delle caratteristiche dei beni compravenduti nonché delle condizioni correnti del mercato – quale libera determinazione delle parti a conclusione di contratto senza legami, vincoli o condizionamenti coercitivi – tenuto conto sia del valore attuale corrente di utilizzo che del valore potenziale del bene; si precisa che una vendita di pronto realizzo dovrà necessariamente fronteggiare il momento di assoluta mancanza generale di liquidità, quindi con esito che viene riportato al medio di ribasso riferito alla media di vendite all'asta degli ultimi 12 mesi.

Per **CRITERI VALUTATIVI** sono stati adottati quelli correnti comunemente adottati e cioè per metodologia comparativa per il costruito attualmente presente, facendo pertanto riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili urbani per destinazione e zona pubblicata dall'agenzia del territorio, dei valori medi dei terreni edificabili dell'osservatorio comunale, di comparazione con beni analoghi recentemente compravenduti od offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza; più complessa ed articolata la valutazione per quanto riguarda le aree ed in particolare quelle edificabili, con ricerca e lettura delle norme urbanistiche, disamina delle eventuali convenzioni urbanistiche, ricerca delle opere di urbanizzazione realizzate e di quelle da realizzare, determinazione della superficie utile realizzabile con proiezione nel breve e medio periodo.

**Le superfici di consistenza degli edifici e delle aree** sono state desunte dalle tavole finali di progetto legittimate, ove presenti e/o ottenute dagli uffici comunali, ovvero desunte e verificate nelle consistenze catastali di superficie misurata sulle planimetrie catastali e risultanti agli atti catastali per le aree e i terreni.

## 2- DATI CATASTALI

L'individuazione catastale dei beni oggetto della presente perizia risulta la seguente:

Situazione aggiornata al : 27/06/2012

Catasto: Terreni

Comune di: NOVELLARA

| Foglio | Particell | Sub | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale           | Reddito agrario          |
|--------|-----------|-----|-------------|--------|----|-----|----|------------------------------|--------------------------|
| 43     | 559       |     | SEMIN ARBOR | 1      |    | 29  | 36 | Euro:29,57<br>L.57.252       | Euro:30,33<br>L.58.720   |
| 43     | 560       |     | SEMIN ARBOR | 1      |    | 24  | 20 | Euro:24,37<br>L.47.190       | Euro:25,00<br>L.48.400   |
| 43     | 564       |     | SEMIN ARBOR | 1      |    | 10  | 5  | Euro:10,12<br>L.19.598       | Euro:10,38<br>L.20.100   |
| 43     | 566       |     | SEMIN ARBOR | 1      | 1  |     | 48 | Euro:101,19<br>L.195.936     | Euro:103,79<br>L.200.960 |
| 43     | 952       |     | SEMIN IRRIG | 2      | 2  | 88  | 6  | Euro:243,98<br>L.472.418 (*) | Euro:312,42<br>L.604.926 |

## **2.1 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

I dati catastali riportati, risultano conformi nella ubicazione e consistenza a quanto realizzato e presente in loco, che corrisponde allo stato legittimato dei titoli edilizi/urbanistici; la proprietà oggetto di stima risulta pertanto oggi univocamente e correttamente censita.

## **2.2 - DITTA PROPRIETARIA**

... per l'intera proprietà.

## **3- UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Oggetto di stima è un terreno edificabile d'espansione residenziale non urbanizzato inserito in "Zona NU2a" nel vigente POC (piano operativo comunale), collocato a Novellara con accesso da Via Cartoccio, denominata "PUA ARMONIA".

L'area è parte di una grande zona d'espansione residenziale a Sud del centro abitato. Il PUA (piano urbanistico attuativo) prevede l'espansione in tre stralci di cui il primo è stato autorizzato nel 2009 ed in corso di urbanizzazione. Le aree oggetto della perizia fanno parte del terzo stralcio di futura attuazione, oggi quindi il terreno è privo di manufatti e fabbricati con coltivazioni in atto.

La zona d'ubicazione è la naturale espansione a Sud paese, collegata alla viabilità con la nuova rotonda sulla provinciale.

## **4- GIUDIZIO SULLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEL BENE -LOTTI**

Il bene oggetto di stima si compone di alcuni terreni identificati catastalmente che rappresentano parte del futuro piano di espansione residenziale.

Non essendo identificati catastalmente i singoli lotti e non essendo attuato il piano urbanistico si è ritenuto corretto affrontare la stima in **lotto unico**.

**Commerciabilità: SCARSA.**

## **5- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene oggetto di stima è **un area edificabile a destinazione d'espansione residenziale, non urbanizzata**. L'intera area di mq. 45.215,00 mq risulta inserita nel POC2 comunale come "NU2 - Ambiti residenziali di tipo 2 soggetti a PUA". Il PUA attuativo risulta presentato nel 2009 e suddiviso in tre stralci di cui autorizzato solo il primo vicino all'abitato. Le aree in oggetto risultano attuabili nel terzo stralcio con specifico futuro piano.

La consistenza commerciale come calcolata viene riportata nel capitolo di valutazione.

## **6- REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

Il RUE e il POC2 definiscono l'area oggetto di stima come **Zona NU2a, ambiti residenziali di tipo 2 soggetti a PUA**.

## **7- CRITERI DI STIMA ADOTTATI ED ASPETTI ECONOMICI**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Richiamando le definizioni effettuate in premessa, si precisa che nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Condizioni generali del mercato immobiliare locale.
- Condizioni generali degli investimenti immobiliari dei gruppi di investimento
- Osservatori locali e nazionali dei valori medi delle aree, dell'incidenza e quotazione della superficie utile/fondiarie risultante, dell'attuale costo di costruzione, degli oneri finanziari calcolati per interventi analoghi nelle medesime condizioni.
- Valore delle aree fabbricabili approvata dal comune ai fini fiscali – Zone NU2 comparto non attuato ma inserito nel POC € 48,00 a mq sulla superficie territoriale.

### **8- IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Sulla base della valutazioni sopra espresse di seguito si espone la valutazione per l'intera area in **unico lotto** :

| Foglio | Particella | Sub | Qualità     | Classe | ha | are | ca | Reddito dominicale           | Reddito agrario          |
|--------|------------|-----|-------------|--------|----|-----|----|------------------------------|--------------------------|
| 43     | 559        |     | SEMIN ARBOR | 1      |    | 29  | 36 | Euro:29,57<br>L.57.252       | Euro:30,33<br>L.58.720   |
| 43     | 560        |     | SEMIN ARBOR | 1      |    | 24  | 20 | Euro:24,37<br>L.47.190       | Euro:25,00<br>L.48.400   |
| 43     | 564        |     | SEMIN ARBOR | 1      |    | 10  | 5  | Euro:10,12<br>L.19.598       | Euro:10,38<br>L.20.100   |
| 43     | 566        |     | SEMIN ARBOR | 1      | 1  |     | 48 | Euro:101,19<br>L.195.936     | Euro:103,79<br>L.200.960 |
| 43     | 952        |     | SEMIN IRRIG | 2      | 2  | 88  | 6  | Euro:243,98<br>L.472.418 (*) | Euro:312,42<br>L.604.926 |

calcolo delle superfici e relativo valore:

| scheda unità immobiliare : NOVELLARA via Cartoccio - TERRENO "PUA ARMONIA - NU2a" |                     |              |                 |       |          |                     |                |
|---|---------------------|--------------|-----------------|-------|----------|---------------------|----------------|
|   | tipologia           | destinazione | stato           | St mq | Sf-Su mq | valutazione €/mq St | valutazione    |
| 1   | terreno edificabile | residenziale | non urbanizzato | 45215 |          | 48,00               | € 2.170.320,00 |
| sommano   |                     |              |                 |       |          |                     | € 2.170.320,00 |

**Valutazione di mercato espressa a corpo e non a misura euro 2.170.000,00**

NB: Il bene immobile viene valutato così come pervenuto all'attuale proprietà, con eventuali oneri, vincoli, pesi e servitù risultanti dagli atti di provenienza e dalle convenzioni urbanistiche ivi riportate.

### **SOMMANO PER INTERO LOTTO**

**Valore di mercato dei beni euro 2.170.000,00**

Occorre inoltre tenere presente che lo sviluppo edilizio del paese sarà nei prossimi anni probabilmente saturato dalle capacità edificatorie previste nei due stralci del PUA in corso di attuazione e che le aree in oggetto potranno avere una loro trasformazione edificatoria a lungo

termine e pertanto si ritiene dover applicare deprezzamento sul complessivo di 10% trattandosi di beni di non ordinaria ma bensì al momento **scarsa appetibilità**':

**il valore prudenziale risulta pari ad euro 1.953.000,00.**

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li' 27.07.2012

**L'Esperto Estimatore**



A circular professional stamp of the 'ALBO GEOMETRI REGGIO E. N. 1930' is placed over a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'BOLITI Geom. MANUELA' around the top edge and 'REGGIO EMILIA' around the bottom edge.

---

## **9 - ELENCO ALLEGATI**

Fanno parte integrante la presente relazione tecnica e di stima

1. Estratto di mappa;
2. Elaborato urbanistico con individuazione dei beni.
3. Rilievo fotografico



Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri